

**- VORENTWURF -**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

**1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1. In allen WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. In den Teilgebieten 1 bis 10 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 50% überschritten werden.
- 1.3. In dem Teilgebiet 11 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in dem vorgesehenen Baufeld. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

**2) Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

- 2.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 9 maximal 1,00 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.  
Die maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Attikahöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Das zulässige Maß der Höhen beträgt:

- a) in den Teilgebieten 1 bis 8 für die
  - Gebäudehöhe 9,50 m
  - Traufhöhe 6,00 m
  - Attikahöhe 7,00 m
- b) in dem Teilgebiet 9 für die
  - Gebäudehöhe 8,50 m
  - Traufhöhe 3,75 m
  - Attikahöhe 4,00 m

- 2.2. Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Teilgebiet 10 darf maximal 8,00 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.  
Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, Kollektoren) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

**3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

§ 9 (1) 6 BauGB

- 3.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt auf
  - höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
  - eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

#### 4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

- 4.1. In den Teilgebieten 1 bis 9 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der äußeren Begrenzungslinie der privaten Erschließungsfläche.
- 4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen entlang der Planstraßen A bis C sowie der Dahlenwarsleber Straße und Schinderwuhne nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen von bis zu 1,20 m Höhe über der Mittelachse des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen.

#### 5) Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

- 5.1. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen mit Ausnahme von Bäumen und Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

#### 6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a und b BauGB und § 9 (1a) BauGB

- 6.1. Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind nur standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.
- 6.2. Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume sind:
  - a) in den Planstraßen A, B und C und der Straße „Schinderwuhne“ auf je 100 m Straßenlänge einseitig mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.
  - b) in der Anschlussstraße (Verbindung Planstraße A zur Straße „An der Backhausbreite“) auf je 100 m Straßenlänge beidseitig mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Standortfläche der Bäume muss mind. 6,00 m<sup>2</sup> betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

- 6.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit Rasen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Baum- und Strauchpflanzungen müssen eine Fläche von mindestens 20% der Gesamtfläche einnehmen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher und 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- 6.4. Der Lärmschutzwall ist vollflächig, dicht mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens 45 Sträucher zu pflanzen.

Hiervon ausgenommen sind nur die Wallflächen, die von baulichen Anlagen und sonstigen Maßnahmen überdeckt sind, die der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien dienen (siehe auch Ziffer 7.1.)

- 6.5. In allen Teilgebieten ist das unbelastete Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Ablagerung von Schadstoffen ausgeht, auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu speichern oder darf verwendet werden.

6.6. Externe Ausgleichsmaßnahme

*Das nach der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ermittelte Ausgleichsdefizit für die bauliche Erweiterungsfläche von 27.676,0 Werteinheiten nach dem Bewertungsverfahren Land Sachsen-Anhalt muss durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.*

**7) Festsetzungen zu erneuerbaren Energien**

§ 9 (1) 23b BauGB

- 7.1. Innerhalb der Teilgebiete 10 und 11 sind ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig (siehe auch Ziffer 2.2.).

**8) Lärmschutz**

§ 9 (1) 24 BauGB

- 8.1. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die jeweils keine Küche sind, mit den Fenstern von der B 189 abgewandt ausgerichtet sein. Von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise eine Befreiung möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts vor den entsprechenden Fenstern höchstens 50 dB (8A) beträgt.

Anmerkung:

*Weitere Festsetzungen zu eventuell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgen im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auf der Grundlage der noch zu ergänzenden „schalltechnischen Untersuchung“.*

**9) Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 (6) BauGB

- 9.1. Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden.
- 9.2. Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

**HINWEISE:**

- 1) Grünordnung  
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und (-falls erforderlich- siehe Ziffern 6.4. und 7.1.) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzen ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- 2) Baumschutz  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsplanung – Heft 4 ) in der aktuellen Fassung verbindlich. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben ist zu beachten.
- 3) Pflanzarbeiten  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

4) Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche (z. B. Mutterboden) ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4 des Gesetzes.

Aufgestellt am 14. Februar 2014  
durch



**J Ä N I C K E + B L A N K**

■ ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
■ BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
■ TEL: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
■ E-mail: [info@jaenickeundblank.de](mailto:info@jaenickeundblank.de)